



Detaljplan för Margretelund 1:1 m fl

Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2017/584

Innehåll

Planbeskrivning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Avvägning enligt miljöbalken.....	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan.....	5
Fördjupad översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Undersökning inför miljöbedömning	7
Barnkonventionen.....	7
Jämlikhet	7
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur och kulturmiljö	9
Bebyggelseområden.....	13
Gator och trafik	19
Risker och störningar	23
Teknisk försörjning.....	26
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
<i>Fastighetsbildning</i>	30
Ekonomiska frågor.....	31
Administrativa frågor.....	32
Illustrationskarta.....	33
Plankarta.....	34
Planbestämmelser	35

Plan	Detaljplan för del av Margretelund 1:1 m fl, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, Planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning 2018-10-08 Geotekniskt PM av Bohusgeo 2015-11-20 Geotekniskt PM av Golder Associates AB 2019-03-08 Trafikbullerutredning av Akustikverkstan AB 2018-06-21 Miljöhistorisk inventering av Jordnära Miljökonsult AB 2019-01-09 Dagvattenutredning av Teknisk Service Lidköpings kommun 2019-03-25
Handläggare	Judit Ernvik Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Augusti, 2019
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2019-05-07 § 91 Kommunfullmäktiges antagande 2019-06-17 § 132 Laga kraft 2019-07-12

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till en utökning av vård, skola och bostäder.

Inom planområdet finns Östhaga demensboende som har behov av större lokaler och planerar därför tillbyggnation av befintlig byggnad. Möjlighet för utbyggnad ges även till skolan (Östbyskolan och Ekestubben) även om det i dagsläget inte finns ett uttalat behov. Utöver det möjliggörs även nybyggnation av bostäder.

Detaljplanen är flexibel vilket innebär att markanvändning för vård, skola, och bostäder möjliggörs på samtliga fastigheter. Avstyckning möjliggörs från fastigheten Margretelund 1:1, genom nybildande av fastighet samt genom tillförande av mark till Ollonborren 1.

Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagande av ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalkens (MB) 3:e - 5:e kapitel.

3 kap. MB omfattar god hushållning av mark- och vattenområden. Förtätning av befintligt område i tätorten där det finns utbyggd infrastruktur och tillgång till service och kollektivtrafik anses vara god hushållning med mark. Möjligheten att samla vård för demenssjuka till en central punkt främjar en samordning av resurser och säkerställer en samlad kompetens för god och säker vård och omsorg.

4 kap. MB omfattar särskilda bestämmelser så som riksintresse. Hela Lidköpings stad omfattas av riksintresse för kust-, turism-, och friluftsliv och därmed även det aktuella planområdet. Riksintresset behandlar Vänerens stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

5 kap. MB omfattar miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljö i övrigt. Det finns inga kända föroreningar inom området vad gäller mark eller vatten och värdena för luftkvalitet ligger under gällande normkrav i Lidköping. I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning genomförts för att säkerställa att de tilltänkta bostäderna inte överskrider normkraven för bullernivå.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Lidköpings centrum och öster om Lidan, ca 2 km från Nya stadens torg. Planområdet avgränsas av Margretelundsgatan i väster och Svartebäcken i öster.



Figur 1. Orienteringskarta över Lidköping.



Figur 2. Översiktskarta, planområdet markerat med streckad linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 9 hektar mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för Mariakyrkan, Ollonborren 2, som ägs av Lidköpings församling.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslag till detaljplan överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Planområdet är utpekat för bostäder, vård och skola med förslag på förtätning av ca 40 lägenheter. I översiktsplanen anses en hög exploatering vara lämplig till följd av det centrala läget och närheten till samhällsservice.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Lidköpings generalplan, antagen 1984. I generalplanen är området utpekat som allmänt område (vård och skola), park och till viss del även bostäder. Södra Margretelund bebyggdes under 1970-talet med flerfamiljshus och gruppbyggda småhus. I östra Margretelund som byggdes ut under 1980-talet gavs plats för styckbyggda småhus istället för tidigare planerade lägenheter för att inte överbelasta Östbyskolan med elever. Planförslaget anses stämma överens med gällande fördjupade översiktsplan.

Detaljplaner

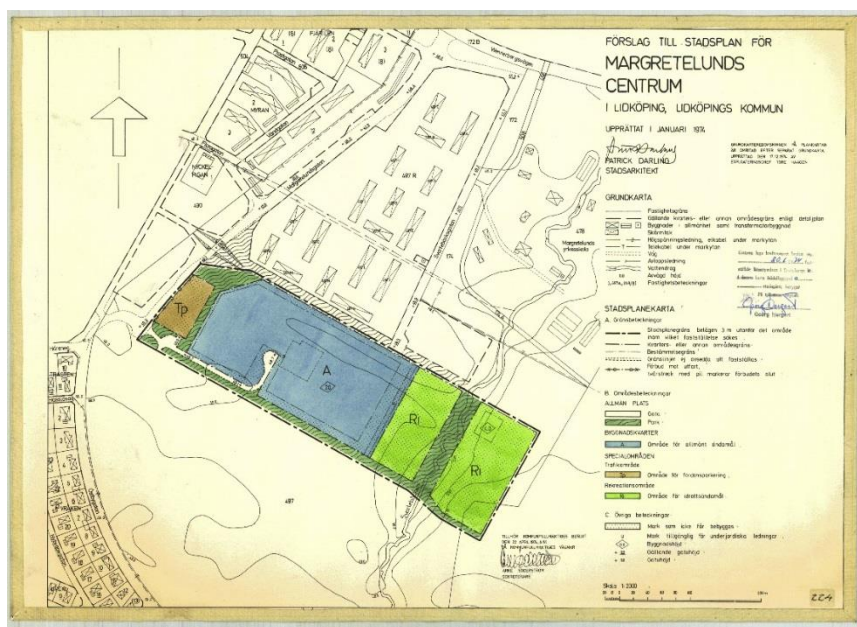
Planområdet omfattas av fyra olika detaljplaner från 1970- och 1980-talet.



Figur 3. Orienteringskarta över gällande detaljplaner

Den västra delen av planområdet omfattas av *Detaljplan för Guldvingen och nyckelpigan* (nr 257), antagen 1986. Planen upprättades för att möjliggöra vårdcentral och sjukhem på västra sidan Margretelundsgatan där det tidigare varit planlagt för handel och parkering.

De centrala delarna av planområdet omfattas av *Detaljplan för Margretelunds centrum* (nr 224), antagen 1974. Planen upprättades för att skapa ett stadsdelscentrum innehållandes bland annat ålderdomshem, skola, bibliotek, kyrka och servicecentral. Västra delen av området är planlagt för parkering och östra delen som idrottsfält, centrumdelen ligger mitt emellan. Byggandeshöjden är sju meter och max två våningar. Innan planen genomfördes bestod marken av brukad åkermark i ett flackt landskap.



Figur 4. Detaljplan nr 224

Den norra delen av planområdet omfattas av *Stadsplan för norra delen av Margretelundsområdet* (nr 211), antagen 1971. Området som är aktuellt i planförslaget är planlagt för parkering och en värmecentral. Parkeringen skulle fungera som reservparkering för bostadsområdet och är också tänkt att användas vid besök till fotbollsplanen.

Den östra delen av planområdet omfattas av *Detaljplan för östra Margretelund* (nr 241), antagen 1980. Detaljplanen upprättades för att möjliggöra en utbyggnad av bostäder, ca 450 lägenheter i varierande upplåtelseform. Den del som omfattas av det nya planförslaget är i gällande detaljplan planlagt för park eller plantering men används idag som amerikansk fotbollsplan.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-12-05 § 194. Planförslaget godkändes för samråd av samhällsbyggnadsnämnden 2018-10-09 § 148. Planförslaget godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-07 § 91 och antogs av kommunfullmäktige 2019-06-17 § 132.

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2017-12-14 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. De förändringar som planförslaget möjliggör med en förtätning av vårdlokaler och bostäder påverkar inte direkt barn och unga men då det inom planområdet även finns förskola, skola, fritidsgård, gång- och cykelstråk samt stora friytor med bland annat fotbollsplan påverkas barn och unga indirekt. I detaljplanarbetet utreds möjligheterna till att förbättra parkeringssituationen samt skapa möjligheter för en tryggare hämta-lämna vid förskolan. Naturområdet intill Svartebäcken bevaras för att främja spontanlek. Det planeras även en utvecklingslekplats i Margretelundsområdet som beräknas stå färdig 2020.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv.

Detaljplanen syftar dels till en förtätning av vårdlokaler med förhoppning att centrera vård för demenssjuka vilket främjar en samordning av resurser och säkerställer en samlad kompetens för god och säker vård och omsorg. Detta förväntas underlätta vardagslivet för anhöriga till demenssjuka.

Detaljplanen syftar även till en förtätning av bostäder i ett redan exploaterat område med centralt läge och närhet till service, skola, vård. Det finns även god tillgänglighet via gång- och cykel samt olika typer av upplåtelseformer vilket gör området lämpligt att bo i för flera kategorier av människor, även utan tillgång till bil.

Planområdet är flackt och har god tillgänglighet för funktionsnedsatta med avseende på lutningar.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping antogs 2017 av kommunfullmäktige och ska appliceras i kommunens planeringsarbete. Riktlinjerna används för att konkretisera kommunens vision och målbilder som har betydelse för hållbar samhällsplanering och används som ett komplement till det som regleras genom lagstiftning.

De delar av dokumentet som berör planförslaget är *Trafik, Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten, Social hållbarhet* och *Klimatanpassning*.

Under stycket om *Trafik* är riktlinjen att skapa behovsanpassade, säkra och väderskyddade utrymmen för cykelparkering. Exploatörens avsikt är att anlägga väderskyddad cykelparkering i anslutning till entrén till den nya bygganden. Detta regleras inte i detaljplanen.

Under stycket om *Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* är riktlinjen att vid behov göra en analys och värdering av befintliga ekosystemtjänster. En översiktlig ekosystemtjänstanalys är genomförd som har visat på att hänsyn tas till majoriteten av de ekosystemtjänster som identifierats inom området. Detta regleras i detaljplanen genom bland annat n_1 – träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhets risk och a_1 – marklov krävs för att fälla träd, för trädalléerna längs med Margretelundsgatan och ungdomsskolan samt markanvändningen *Natur* för befintlig skogsdunge intill Svartebäcken.

Under stycket om *Social hållbarhet* är riktlinjen att vid förtätning av bostadsområden planera så att ett tillkommande behov av platser i förskolor och skolor tillgodoses. Inom planområdet ges möjlighet till etablering av förskola i den nordöstra delen av planområdet, på Margretelund 1:1. I dagsläget är inte Barn- och skola intresserade av att etablera sig i området men möjligheten finns om behov skulle uppstå.

Under stycket om *Klimatanpassning* är riktlinjen att åta förebyggande åtgärder för särskilt känsliga grupper för att klara högre temperaturer som klimatförändringar orsakar, detta gäller särskilt förskolor, skolor, fritidshem, gruppboende och äldreboende. Då området redan är högt exploaterat är det inte möjligt att utforma större tomter som underlättar placering av byggnader för optimala temperaturer. I ett sådant här fall är det extremt viktigt att fastighetsägaren själv vidtar möjliga åtgärder inom kvartersmarken, så som att anlägga grönytor, plantera träd, och så vidare. I detaljplanen säkerställs viss vegetation som redovisas under nästa rubrik, *Mark och vegetation*.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur och kulturmiljö

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Marken inom planområdet är till stor andel redan ianspråktagen av byggnader för vård och skola. Stora delar av marken på Ollonborren 1 och 2 är asfalterad för parkering och skolgård med mindre grönytor mellan befintliga byggnader. I den nordöstra delen av planområdet, Margretelund 1:1, som idag används som parkering finns två dungar med träd, en på parkeringen och en intill Svartebäcken. Där finns även en hundrastgård. Parkeringen utmed Margretelundsgatan omkantas av en biotopskyddad allé med klotlönnar och parkeringen mot SiS ungdomshem omkantas av en allé av askar.

Förändringar:

Befintlig vegetation som bevaras genom följande planbestämmelser:

- n_1 – träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhets risk samt a_1 – Marklov krävs även för att fälla träd. Allén med klotlönnar ut mot Margretelundsgatan (se figur 5) omfattas av generellt biotopskydd enligt naturvårdsverkets definition, förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att fälla biotopskyddade träd måste dispens sökas hos länsstyrelsen. Hänsyn ska tas till allén vid exploatering så som ledningsdragning och annan typ av schaktning som kan skada allén. Lämpligt avstånd till alléträd vid schaktning är 15 gånger stamdiametern, ytterligare vägledning finns i Länsstyrelsens skrift ”Skydda träden vid arbeten”.
- n_1 – träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhets risk samt a_1 – Marklov krävs även för att fälla träd. Allén med askar som angränsar mot ungdomsskolan (se figur 5) klassas inte som biotopskyddad allé men då ask är en rödlistad art så bör träden bevaras. Träden får bara fällas om de är sjuka eller utgör en risk mot människors säkerhet efter ansökan om marklov.
- n_2 – Markens ska bestå av minst 20 % vegetation inom fastigheten. träd, buskar, gräs och liknande men inte grödor, odlingar, bete eller dylikt i enlighet med prop. 2009/10:170 s.428 (En enklare plan- och bygglag). En reglering av vegetation på Ollonborren 1 motiveras med att planförslaget möjliggör markanvändning för särskilt känsliga grupper för klimatförändringar, d.v.s. yngre (förskola och skola) och äldre (demensboden och dagverksamhet). Att säkerställa en viss del vegetation är en åtgärd för klara högre temperaturer som orsakas av klimatförändringar. Förutom högre temperaturer så

är barn extra utsatta för UV-strålning från solen. I planförslaget finns ingen reglering vad gäller tillåten byggnadsyta eller hårdgörande av mark och att reglera en viss andel vegetation är en åtgärd för att säkerställa en viss grönstruktur utöver byggnader och parkeringar. Efter fastighetsreglering utifrån förslaget i detaljplanen kommer Ollonborren 1 vara 51 386 kvm. Det innebär att 20 % vegetation motsvarar 10 277 kvm. Idag består den blivande fastigheten av ca 13 000 kvm vegetation.

- *Park - Park.* Befintliga grönstråk längs med gång- och cykelvägarna bevaras genom markanvändningen ”park”.
- *Park₁ – Hundrastgård.* Hundrastgården föreslås utökas från ca 900kvm till ca 2000kvm. Träden inom hundrastgården föreslås finnas kvar.
- *Natur – Naturområde.* Naturområdet norr om hundrastgården bevaras genom markanvändningen ”natur”. Naturområdet fyller en funktion för dagvattenhantering och för att motverka erosion. Det är viktigt att vegetationen intill Svartebäcken bevaras.



Figur 5. Illustrationsplan.

Befintlig vegetation som planförslaget inte säkerställer:

- Parkområde mot gång- och cykeltunneln planläggs som kvartersmark och planeras bli parkering. För att säkerställa hantering av dagvatten kommer mindre gröna ytor att planteras på parkeringen (se figur 6, blå markering).
- Träddungen mitt på parkeringen mot ungdomsskolan planläggs som kvartersmark med markanvändning för bostäder/vård/skola/centrum vilket inte säkerställer att dessa träd bevaras (se figur 6, grön markering).

- Ytan öster om skolan som är avsedd för fritidsaktiviteter planläggs som kvartersmark med markanvändning för skola/vård/boende/centrum vilket inte säkerställer att grönytan bevaras (se figur 6, lila markering).



Figur 6. Vegetation som planläggs som kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns fyra olika geotekniska undersökningar som är genomförda i samband med tidigare projekt.



Figur 7. Orienteringskarta över tidigare genomförda geotekniska undersökningar

- Geoteknisk undersökning för Margretelund södra (nr 21, 24) från år 1971, genomfördes inför planerad bostadsbebyggelse.
- Geoteknisk undersökning för Margretelund centrumtunnel (nr 22) från år 1972, genomfördes inför anläggandet av vägbron över gång och cykelvägen.
- Geoteknisk undersökning för Margretelund centrum (nr 23) från år 1973-1974, genomfördes inför byggandet av Margretelunds centrum med pensionärshotell, ålderdomshem, dagcentral, fritidsgård, bibliotek, låg- och mellanstadieskola, barnstuga, kyrka, och servicecentral med restaurang.
- Geoteknisk undersökning för Margretelund östra Änghagen (nr

25) från år 1992, genomfördes inför planerad nybyggnad vid Margretelunds yrkesskola.

I samband med det aktuella planförslaget har ett geotekniskt utlåtande tagits fram som utgår ifrån befintligt underlag. Enligt de tidigare utförda geotekniska undersökningarna består området från markytan och nedåt av jordlagerföljden:

- Finsandig silt/siltig finsand (mäktighet på ca 2,5-4,5m)
- Lera (varierande mäktighet med ca 17-25m i söder och 14-19m i norr)
- Friktionsjord på berg (djupet varierar inom området med bedöms generellt ligga på ca 20-30m)

Enligt tidigare utredning (nr. 23, VIAK, 1974) föreslogs källare och blindkällare som grundläggningsform för Äldreboende & Dagverksamhet Östhaga, medan platta med mark förstyvad under pelare föreslogs som grundläggning för Mariakyrkan och Östbyskolan. Byggnaden öster om Östhaga (det s k ”H-huset”), är grundlagt med källare (skyddsrum), en form av kompensationsgrundläggning. Det finns inga kända sättningsskador på befintliga byggnader och grundläggningen anses därmed vara god och intakt.

För att säkerställa vilka laster byggnaderna klarar av behöver grundläggningsförhållandena och val av grundläggningsmetod studeras i detalj i samband med projektering för att undvika sättningar och sättningsdifferenser. Byggnader som medför stora laster behöver troligen pålgrundläggas, medan lägre byggnader kan grundläggas med platta på mark i kombination med lastkompensation genom lättfyllning eller utformas med källare.

Området intill Svartebäcken som är aktuellt för nybyggnation är plant och horisontellt vilket innebär att nivåskillnaden mot Svartebäcken är liten. Stabilitetsförhållandena inom området är tillfredsställande goda och uppfyller gällande rekommendationer, enligt IEG Rapport 4:2010. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan åtgärder eller restriktioner avseende stabiliteten.

Vid schaktning ska lagret med finsand och silt beaktas då det är mycket flytbenäget under grundvattenytan eller i vattenmättat tillstånd. Vid eventuella djupare schakter (t ex för källare eller ledningsschakter) kan spont erfordras.

I samband med detaljprojektering vid nybyggnad behöver de geotekniska undersökningarna kompletteras, dessa undersökningar bekostas av exploatör.

Masshantering

De jordmassor som blir över vid en byggnation ska hanteras av exploatören. I dagsläget finns det inget utpekade område i kommunen för jordmassor.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Markanvändning

Förutsättningar:

Planområdet består av fastigheten Ollonborren 1, Ollonborren 2 och del av Margretelund 1:1. Ollonborren 1 är enligt gällande detaljplan planlagt för "allmänt ändamål". Idag finns det på området äldreboende, dagverksamhet, fritidsgård, förskola, låg- och mellanstadieskola. Ollonborren 2 är också planlagt för "allmän ändamål" och på fastigheten finns idag en kyrka, Mariakyrkan. Fastigheten Margretelund 1:1 täcker stor del av planområdet, i väster, öster och norr. Den västra delen är idag planlagd för allmän "parkering" men kommer få ny användning i kommande detaljplan. Den östra delen av Margretelund 1:1 är i gällande detaljplan planlagd för idrottsändamål och kommer fortsätta vara det i kommande detaljplan. Den norra delen av Margretelund 1:1 är i gällande detaljplan planlagd för värmecentral och parkering men kommer få ny användning i kommande detaljplan. Det finns ingen värmecentral på området idag men det finns parkering, skogsdungar, hundrastgård, och på andra sidan bäcken en amerikansk fotbollsplan.



Figur 8. Karta över de olika fastigheterna inom planområdet.

Förändringar:

Planförslaget syftar till att behålla samma typ av markanvändning för Ollonborren 1 och Ollonborren 2 men utefter aktuell lagstiftning. Ollonborren 1 och 2 planläggs som kvartersmark och får följande möjliga markanvändningar:

- *B – Bostäder*, tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboende, och liknande. I användning ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.

- *D – Vård*, tillämpas för områden med all typ av öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård, till exempel äldreomsorg, psykisk vård, etc. I användning ingår även kompletterande verksamhet till den huvudsakliga användningen, till exempel restaurang, parkering, kontor, etc.
- *S – Skola*, tillämpas för områden med skola, förskola, fritidshem, eller liknande. I användningen ingår även idrottshall, matsal, forskningslokaler, kontor, skolgård, parkering till skolan, etc.
- *C – Centrum*, tillämpas för områden som ska vara lätta för människor att nå, som handel, service-, och samlingslokaler. I användningen ingår bland annat butiker, restaurang, apotek, bank, hotell, och lättare former av vård men även byggnader för religiösa ändamål som är det aktuella i planförslaget då området omfattas av Mariakyrkan som ägs av Lidköpings församling.

Planförslaget syftar delvis till att ändra markanvändning på Margretelund 1:1. Det västra området (fotbollsplanen) föreslås få samma användning som idag, *R₁ – Idrottsplats*. Även den nordvästra delen av området (amerikanska fotbollsplanen) som idag är planlagd som allmän platsmark med markanvändningen park/plantering föreslås få denna markanvändning:

- *R₁ – Besöksanläggningar, Idrottsplats*, tillämpas för områden med besöksintensiv verksamhet. Användningen har specificerats till *Idrottsplats*, som kan innebära idrottsplats, simhall, golfbana, etc. I användningen ingår även tillhörande byggnader.

Den norra delen av Margretelund 1:1 som idag är planlagt för värmecentral och parkering föreslås få markanvändning:

- *B – Bostäder*, se ovan.
- *C – Centrum*, se ovan.
- *D – Vård*, se ovan.
- *S – Skola*, se ovan.

Området med natur och hundrastgård föreslås säkerställas med följande markanvändning:

- *Natur – Naturområde*, tillämpas för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden som inte är anlagda och som inte sköts mer än enligt eventuell upprättad skötselplan eller genom viss städning. I användningen ingår även komplement för naturområdets användning som gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

- *Park₁ – Hundrastgård*, tillämpas för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Användningen är preciserad till hundrastgård.



Figur 9. Karta över planerad markanvändning. Områden markerade i rött planläggs för bostäder, centrum, vård och skola, områden markerade i gult planläggs för idrottsplats.

Gestaltning och utformning

Förutsättningar:

Planområdet är bebyggt under sent 1970- och tidigt 1980tal. Byggnaderna har en tydlig gestaltning med fasadmaterial i gult tegel och tak i brun plåt med undantag för enstaka byggnader. Skolans lokaler är uppförda i en våning medan vårdlokalerna är uppförda i två våningar med undantag för Marielund som är tre våningar.



Figur 10. Typisk gestaltning av byggnaderna inom planområdet.

Förändringar:

Planområdets tydliga byggnadskultur och gestaltning bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Hur tillkommande byggnader ska gestaltas är inte reglerat i detaljplanen däremot är utformningen reglerad vad gäller storleken på byggnaderna. I planförslaget regleras området för skolans lokaler till motsvarande två våningar, Marielund och majoriteten av vårdlokalerna till motsvarande tre våningar, det nya byggnadsområdet i västra delen av planområdet till motsvarande fyra våningar, och det nya byggnadsområdet i nordöstra delen av planområdet till motsvarande sex våningar.



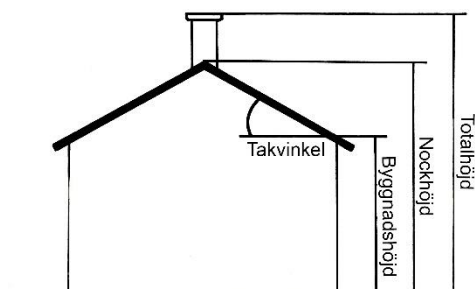
Figur 11. Karta över motsvarande antal tillåtna våningar inom varje område.

Exploateringsgraden för Ollonborren 1 och 2 regleras inte i exploateringsstal i detaljplanen då området till stora delar redan är bebyggt och enbart möjliggör mindre förtätning. Däremot begränsas exploateringsgraden i och med att detaljplanen reglerar att 20 % av fastigheten ska bestå av vegetation och att kommunens aktuella parkeringsnorm ska följas. Exploateringsgraden för Ollonborren 1 kommer därmed avgöras av hur fastighetsägaren löser parkeringsplatser eftersom parkeringsnormen reglerar att det måste finnas ett visst antal platser per 1000 kvm BTA (bruttoarea) byggnad, vilket innebär att ju större byggnad desto mer parkeringsplatser måste de få plats inom fastigheten.

För den del av Margretelund 1:1 där nybyggnation möjliggörs regleras exploateringsgraden till 25 % byggnadsarea (den ytan byggnaden tar upp på marken) av fastighetsarean, vilket i det här fallet motsvarar ca 1300 kvm.

Byggnadernas utformning regleras genom följande planbestämmelser i plankartan:

- e₁ 00 % Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet
-  Högsta byggnadshöjd i antalet meter



Figur 12. Illustration över vad som avses med byggandshöjd.

Utöver nämnda bestämmelser är fastigheterna även omkantade av prick- och plus mark:

-  Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.
-  Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras

Prick- och korsmarken tillämpas för att ge ramar för placering och utformning av byggnader. Fastigheterna omkantades av fyra meter prickmark. Åt norr och öst är prickmarken på del av Margretelund 1:1 utökad till åtta meter, anledningen är att byggnaden medges en höjd på upp till sex våningar och att prickmarken därmed behöver utökas för att skapa lämpligt utrymme för förbipasserande. I den nordöstra delen av planområdet, mot gång- och cykeltunneln kompletteras prickmarken på fyra meter med korsmark på ytterligare fyra meter, alltså totalt åtta meter. Anledningen är att säkerställa siktlinjer samt skapa en öppnare och tryggare känsla längs med gång- och cykelstråket. Det finns möjlighet att placera komplementbyggnader, exempelvis cykelskjul eller liknande, på korsmarken.

Service och arbetsplatser

Förutsättningar:

Inom planområdet finns det offentlig service i form av vård och skola. Kommersiell service finns inte inom planområdet men på västra sida om Margretelundsvägen i form av livsmedelsbutik, kiosk, pizzeria, frisör, mm. På den sidan vägen finns även vårdcentral, apotek, och äldreboende.

Offentlig service inom planområdet i form av vård består av demensboende, korttid/växelvård, dagverksamhet och hemvårdsgrupp som utgår från Östhaga. När Östhaga byggdes 1976 inrymde huset 92 lägenheter för äldreboende som sedan ställts om till demensboende. Dagverksamheten har 12 gäster per dag och hemvårdsgruppen har 2

tjänstebilar. På Östhaga finns idag ca 115 arbetsplatser.

Offentlig service inom planområdet i form av skola består av en förskola, Ekestubben, och en grundskola med årskurs 1-6, Östbyskolan. Ekestubben har ca 130 platser och ca 25 pedagoger. Östbyskolan har ca 150 elever och ca 30 pedagoger.

Förändringar:

Offentlig service i form av vård planeras inte att öka till antalet vårdplatser men till standard, vilket inte garanterar fler arbetsplatser men bättre arbetsmiljö för de anställda.

Demensboendet planeras få 72 lägenheter (alltså 20 mindre än idag) för permanent boende och 12-14 lägenheter för tillfälligt boende.

Offentlig service i form av skola planeras inte att förändras. Möjligheten ges för skola att etablera sig på fastigheten Margretelund 1:1 om behov skulle uppstå. I planarbetet har även hänsyn tagits till att underlätta hämta- och lämna intill förskolan. Detta regleras inte i detaljplanen eftersom det hamnar på kvartersmark och blir därmed fastighetsägarens ansvar. Ett samarbete mellan Barn-Skola och fastighetsägaren (Intern Service) pågår för att komma fram till en lämplig lösning.

Kommersiell service planeras inte införas i området men möjligheten ges i och med planbestämmelsen för markanvändning C- *Centrum* som kan inrymma butiker. Avsikten med att införa C-*Centrum* i den här detaljplanen är primärt att området ska inrymma samlingslokal i form av kyrka.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Planområdet ligger centralt med omedelbar närhet till bostadsområden. Området är lättillgängligt via gång och cykelstråk. Det finns en busshållplats intill planområdet längs med Margretelundsvägen så området anses ha god tillgång till kollektivtrafik. Det finns ingen genomfartsväg i området vilket innebär att vissa byggnader är svårtillgängliga med bil. Planområdet är till stor del asfalterat utan några större lutningar vilket gör stora delar av området lättillgängligt för funktionshindrade.

Förändringar:

Planförslaget möjliggör ytterligare en infart via Margretelundsgatan. Infarten möjliggör fler parkeringsplatser med närhet till befintliga entréer. I övrigt planeras inga förändringar vad gäller tillgänglighet.

Skyddsrum

Inom planområdet finns två skyddsrum som inrymmer 230 respektive 384 platser. Skyddsrummen ska vara kvar och användas som omklädningsrum för personalen. Byggnaden ovanför skyddsrummen planeras att rivas och bebyggas med aktivitetshus eller liknande.

Friytor

Förutsättningar:

I planområdet finns flera friytor för lek och utevistelse. Det finns friytor som hör till skolan i form av multisportplan, hinderbana, lekplatser etc. Det finns friytor sydöst om skolan i form av en fullstor 11-mannafotbollsplan med två tvärgående 7-mannafotbollsplaner och yta för friidrotsaktiviteter. Det finns även friytor i form av gårdsmiljö intill vårdlokalerna. I nordöstra delen av planområdet på fastigheten Margretelund 1:1 finns friyta i form av en hundrastgård. Utöver dessa angränsar planområdet till stora friytor öster om bäcken i form av grönytor.

Förändringar:

Friytorna planeras inte att förändras inom planområdet. Den amerikanska fotbollsplanen som idag ligger på allmänplats föreslås förläggas på kvartersmark för att ge möjlighet till att boka tider, förvara material etc. Hundrastgården föreslås ges möjligheten att utökas eftersom Samhällsbyggnad har fått in synpunkter på att den upplevs för liten. Utanför planområdet, öster om Svartebäcken, där det idag finns en tillfällig förskola planeras ersättas av en områdeslekplats under år 2019. Lekplatsen är utanför planområdet och regleras därmed inte i detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Förutsättningar:

Planområdet har en utbyggd infrastruktur med bilvägar och gång- och cykelvägar. Området nås via två bilvägar från Svartebäcksgatan i norr via Wennerbergsvägen och från Mariagatan i väster via Margretelundsvägen. Båda vägarna slutar med vändplats vilket innebär att det inte finns någon genomfartsväg inom planområdet.

Området nås via gång- och cykelvägar som går parallellt genom planområdet i öst-västlig riktning, en norr om skolan och en söder om skolan. Det finns även en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning längs med Svartebäcken.



Figur 13. Karta över planområdet med gatunamn

Förändringar:

Planområdet föreslås få ytterligare en infartsväg från Margretelundsgatan. Denna ökar den annars begränsade tillgängligheten via bil. I anslutning till infarten föreslås en parkeringsplats med plats för ca 40st bilar. Infarten innebär en förbättrad tillgänglighet till befintliga byggnader. För att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet har nybyggnation på den befintliga parkeringen framför Östhaga reglerats mot att den nya infarten är inrättad genom följande planbestämmelse:

- a_2 – Starbesked får inte ges för byggnad som förhindrar genomfart förrän ny infart från Margretelundsgatan har kommit till stånd.



Figur 14. Illustration över planerad infart med parkering från Margretelundsgatan.

Infarten innebär att den befintliga cykelvägen måste flyttas längre från Margretelundsgatan för att en bil ska rymmas mellan cykelvägen och Margretelundsgatan. Det innebär att cykelvägen flyttas ca 5 meter och förses med en upphöjning. Åtgärderna för infart, flytt av gång-cykelväg, upphöjning, ev. stödmurar och liknande bekostas av exploitören.

Mariagatan och Svartebäcksgatan planläggs med markanvändningen: Gata. Gång- och cykelvägarna planläggs med markanvändningen: Park, eftersom gång- och cykelväg får anläggas på parkmark.

Inom kvartersmarken (områden med beteckning B, C, D, S, på plankartan) får fastighetsägaren själva avgöra hur infartsvägar, vändplatser, parkeringar, etc. ska utformas och var de ska placeras. Detta regleras alltså inte i detaljplan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är busshållplatsen *Margretelund*, längs med Margretelundsgatan som angränsar till planområdet i väster. Via hållplatsen passerar buss 135 mellan Violvägen i Vinninga och Lidköpings resecentrum. Från hållplatsen Margretelund till

Lidköpings resecentrum tar det ca 8 minuter med bussen.
Stadstrafiken är tillgänglig via busshållplatsen *Östra Margretelund* som nås inom ett gångavstånd på ca 5 minuter.

Förändringar:

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Parkering

Förutsättningar:

Inom planområdet finns två parkeringar som ligger på "specialområde" motsvarande nutidens kvartersmark, och en inom kvartersmark. Den västra parkeringen, ut mot Margretelundsgatan, är enligt gällande detaljplan avsedd att försörja hela området på Ollonborren 1 och 2 med parkeringsplatser, det innebär vårdverksamheten, kyrkan, förskolan och skolan. På den parkeringen finns det idag ca 100 st parkeringsplatser. Den nordöstra parkeringen, mot ungdomsskolan, är enligt gällande detaljplan avsedd för panncentral och idrottsområde med möjlighet att utnyttjas som reservparkering till bostadsområdet. Parkeringen inne på kvartersmarken används idag av skolan/förskolan och kyrkan. På den parkeringen finns det idag ca 30 parkeringsplatser.



Figur 15. Parkeringar på "specialområde" markerat i blått och parkering på kvartersmark markerat i lila.

Förändringar:

Planförslaget innebär att de två parkeringarna som tidigare legat på "specialområde" hamnar på kvartersmark. Det innebär att ansvaret att försörja verksamheterna med parkeringsplatser ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren för Ollonborren 1 har presenterat ett förslag på placering av parkeringsplatser (se figur 16). Förslaget kan komma att ändras men ett tillgodoseende av parkeringsplatser är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.



Figur 16. Fastighetsägarens förslag på parkeringsplatser.

I samband med åtgärder som kräver bygglov appliceras kommunens gällande parkeringsnorm. Parkeringsnormen är en miniminorm som anger krav på minsta antalet parkeringar per 1000 BTA. Nu gällande parkeringsnorm (antagen av kommunfullmäktige 2018) ställer följande krav på parkeringsplatser:

- Bostäder – 9 bilplatser per 1000 BTA och 2,5 cykelplatser per lägenhet
- Servicehus/äldreboende – 7 bilplatser per 1000 BTA
- Grundskola – 9 bilplatser per 1000 BTA
- Förskola - 14 bilplatser per 1000 BTA
- Samlingslokaler - 12 bilplatser per 1000 BTA

Parkeringsnormen gäller inte retroaktivt. För ändamål som inte är listade i parkeringsnormen kan en särskild utredning eller bedömning av parkeringsbehovet göras. Parkeringsnormen får frångås under förutsättning att det finns särskilda skäl, exempelvis god kollektivtrafik, bilpool, eller andra åtgärder som främjar andra färdssätt än bil.

Svenska kyrkan (fastighetsägare Ollonborren 2) har inga möjligheter att lösa parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Förslagsvis skulle ett parkeringsavtal kunna skrivas mellan Svenska kyrkan (fastighetsägare Ollonborren 2) och Intern service (fastighetsägaren Ollonborren 1) för att säkerställa kyrkans tillgång till parkeringsplatser. Detta regleras inte i detaljplanen utan får initieras av fastighetsägaren om intresse finns.

Förutom de parkeringsplatser som hamnar på kvartersmark planeras ett antal parkeringsplatser på allmän platsmark, vilket innebär att de blir tillgängliga för allmänheten. Dessa platser avser försörja besökande till hundrastgården, lekplatsen, och idrottsplatserna. Förslaget innebär ca 20 parkeringsplatser i den befintliga vändplatsen i änden av Svartebäcksgatan. Det innebär att vid ett genomförande av förslaget kommer den befintliga vändplatsen inte längre kunna användas som vändplats. Anläggning och drift av de allmänna parkeringsplatserna bekostas av kommunen.



Figur 17. Illustration över förslag till allmänna parkeringsplatser i änden av Svartebäcksgatan.

För att tillgodose behovet från Räddningstjänsten, Renhållning, etc., ska det även fortsättningsvis vara möjligt att åka igenom parkeringen, över gång- och cykelvägen för att komma in på skolans område.

Risker och störningar

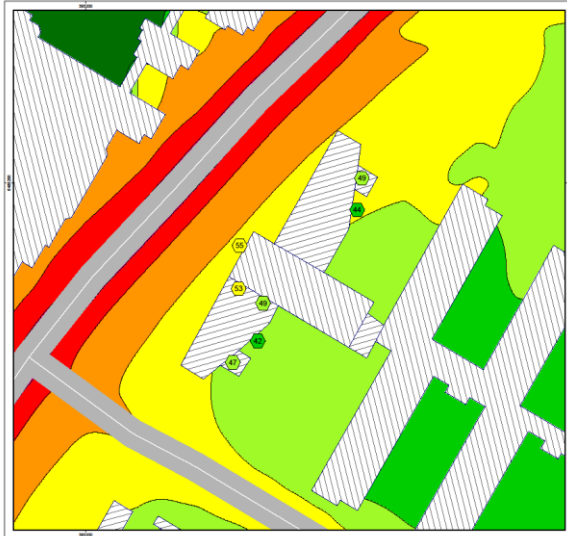
Buller

För bostäder finns särskilda riktvärden för högsta tillåtna bullernivå vid bostäder. Då kvartersmarken enligt planförslaget hamnar väldigt nära Margretelundsgatan har en bullerutredning utförts för att utreda om eventuell tillkommande bostäder uppfyller riktvärdena.

Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader anges i en förordning (SFS 2015:216) till miljöbalken. Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- För bostad om högst 35kvm gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Resultaten från bullerutredningen (se *Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB*) visar att den planerade utbyggnaden uppfyller riktvärden för högsta ljudnivå vid fasad. Planerad uteplats ut mot Margretelundsgatan överskrider riktvärdet för ljudnivå vid uteplats.



Figur 18. Utdrag från bullerutredningen, ekvivalent ljudnivå vid uteplats.

För att uppfylla riktvärdena behöver en gemensam uteplats som alla boende har tillgång till placeras på den bullerskyddade sidan av byggnaden (bort från Margretelundsgatan). Bullerskyddad gemensam uteplats kan förslagsvis anordnas vid någon av de gulmarkerade ytorna i illustrationen nedan. Detaljplanen prövar möjligheten att utforma bebyggelse i enlighet med bullerförordningen. Men den exakta utformningen av byggnaden prövas lämpligast vid bygglovsprövning. Därför finns inga planbestämmelser som reglerar buller i plankartan.



Figur 19. Gemensamma uteplatser som uppfyller förordningens riktvärden kan anläggas vid gulmarkerade områden. De uteplatser som är ritade som uterum uppfyller kriterier för att räknas som uteplats om minst ¼ av de blåmarkerade glas-/väggpartierna är öppningsbara.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum av Lidköping är endast översiktligt kartlagt med några mätpunkter. Utifrån dessa varierar resultaten mellan låg- till normalradonhalt. Lågradon räknas mark med värden under 10

000Bq/m³. Värdena i centrum ligger inom 5 000 till 12 000 Bq/m³. Vid nybyggnation bör mätningar av radonhalter göras för att säkerställa att rätt byggnadstekniska krav ställs.

Risk för ras och skred

Planområdet ligger intill Svartebäcken. Släntstabiliteten intill bäcken har undersökts för att minimera risk för ras och skred. I det geotekniska utlåtandet baserat på tidigare geotekniska undersökningar konstateras att nivåskillnaden mot Svartebäcken är liten och att släntstabiliteten därmed bedöms tillfredställande. Ett genomförande av planförslaget anses inte medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Vid detaljprojektering kan utredningarna behöva kompletteras vilket bekostas av sökanden.

Risk för översvämning

Stora och intensiva skyfall kan utgöra en potentiell översvämningssrisk i tätorter eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med upp till 10 års återkomsttid. Vid regn med längre återkomsttider finns det risk för att avloppssystemets kapacitet inte räcker till.

I den nordöstra delen av planområdet, del av Margretelund 1:1, där det möjliggörs för nybyggnation är naturområdet som angränsar till Svartebäcken utpekad som lämplig yta för fördröjning och infiltration av dagvatten, se mer ”Teknikförsörjning, Dagvatten” s.26. Vid 100-års regn eller mer kan Svartebäcken därmed agera som naturligt bräddutlopp.

En skyfallskartering har tagits fram för Lidköping som visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt skyfallskarteringen berörs delar av planområdet av risk för höga vattenstånd vid ett 100-årsregn. Riskområdena är främst hårdgjord yta (delar av Mariagatan och Svartbäcksgatan) där vattenståndet vid 100årsregn kan uppnå en nivå på ca 3 decimeter. De hårdgjorda ytorna planeras förändras marginellt vid ett genomförande av detaljplanen. Lågpunkterna innebär inte högre vattenstånd än att det bedöms kunna hanteras utan vidare reglering.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av förorenad mark inom planområdet. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Det finns en känd markförorening på angränsande fastighet Margretelund 3:6 (ungdomsskolan) som sanerats 2016. För att utreda om föroreningen kan ha spridit sig är en miljöhistorisk inventering genomförd (se *Miljöhistorisk inventering, Jordnära Miljökonsult AB*). Slutsatsen från inventeringen är att det inte råder en stor risk för föroreningar i mark och vatten inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet (VA). Teknisk service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns. VA-ledningarna finns i

Svartebäcksgatan och vidare österut längs med gång- och cykelvägen och öster om Mariagatan längs med gång- och cykelvägen.

Förändringar:

Nya byggnader i nordöstra delen av planområdet (Margretelund 1:1) kan kopplas på via ledningar i Svartebäcksgatan. Nya byggnader i västra delen av planområdet (mot Margretelundsgatan) kan kopplas på via ledningar på Ollonborren 1 förutsatt att fastighetsbildning sker så de ingår i samma fastighet.

Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Dagvatten

Förutsättningar:

Dagvattenledningar finns i Svartebäcksgatan och vidare västerut längs med gång- och cykelvägen. De finns dagvattenledningar längs med Margretelundsgatan och Mariagatan. Förutom i gatumark finns dagvattenledningar på del av Ollonborren 1 och inom del av Margretelund 1:1 som planläggs för kvartersmark och nybyggnation (gamla panncentralen).

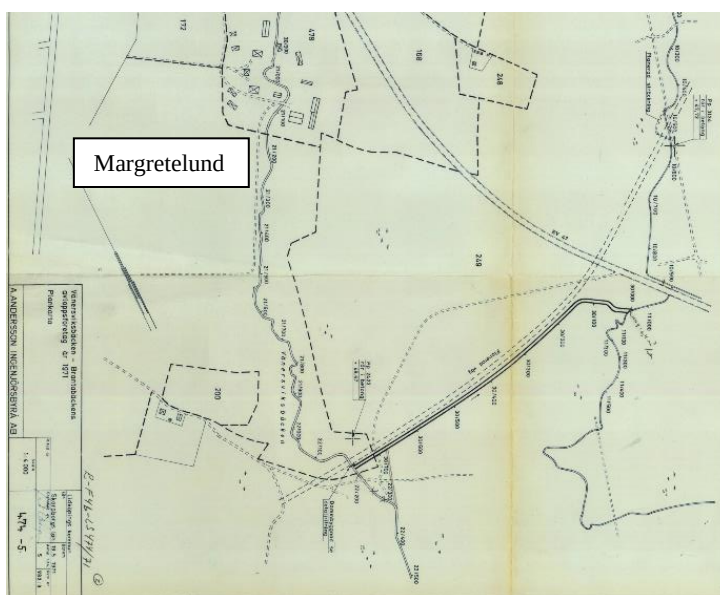
Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet. I Svenskt Vattens publikation P110 "Avledning av dag-, drän- och spillvatten" samt i kommunens dagvattenhandbok hänvisas fastighetsägare till att kunna ta hand om och fördröja 20 mm dagvatten inom den egna fastigheten vid ett 10 års regn.

Planområdet omfattas av ett markavvattningsföretag:

"Avlopps företaget Vänersviksbäcken-Brantabäcken, av år 1971".

Markavvattningsföretagets syfte är att leda vatten från

Vänersviksbäcken (Svartebäcken) till Brantabäcken för att möjliggöra bebyggelseområden (Margretelund) intill Vänersviksbäcken enligt då gällande generalplan, år 1970. Överförandet av vatten från Vänersviksbäcken till Brantabäcken sker i närheten av ridhuset till 184an (se figur 20).



Figur 20. På bilden syns ett utdrag ur avloppsföretagets plankarta där överledningsdiket är markerat med två parallella tjocka streck. Det är överledningsdiket som omfattas av avloppsföretagets tillstånd.

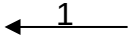
Enligt avloppsföretaget äger kommunen rätt att ändra mängden vatten i nedre delen av Vänersviksbäcken. Då markavvattningsföretaget ligger uppströms planområdet anses det inte medföra förändringar i markavvattningsförhållandena och behöver därmed inte omprövas.

Förändringar:

Stora delar av planområdet är redan hårdgjorda och där förväntas inte mängderna dagvatten öka. De delar av planområdet som kommer att hårdgöras vid ett genomförande av detaljplanen är nybyggnationen intill Svartebäcken och den nya parkeringen intill den nya infarten från Margretelundsgatan

På den del av Margretelund 1:1 som möjliggöra nybyggnation intill Svartebäcken består dagvattenhanteringen idag av brunnar som är sammankopplade till ett rörsystem som leder direkt ut i Svartebäcken utan fördröjning eller rening.

Vid nybyggnation föreslås hantering av dagvatten ske utan behov av befintliga dagvattenbrunnar (se *Dagvattenutredning, Teknisk Service Lidköpings kommun*). För att detta ska vara möjligt måste marken lutas mot recipient. Vatten kan ledas till naturmarksområdet där det under mindre regn kan infiltreras på platsen istället för att rinna direkt ut i Svartebäcken. Svartebäcken ska i sin tur fungera som ett bräddutlopp till denna översvåmningsyta. För att dagvattnet ska kunna ledas till naturområdet och sedan vidare till Svartebäcken har följande planbestämmelse bifogats plankartan:

-  1 - Minsta lutning är angivet värde i procent (Pilen pekar uppåt)

Planbestämmelsen innebär att det inte krävs marklov för att höja eller sänka markytan till den angivna nivån. Pilen pekar åt det håll som

marken stiger. Hantering av dagvatten kan komma att regleras ytterligare vid markanvisning.

Vid den nya parkeringen intill den nya infarten från Margretelundsgatan föreslås dagvattnet kopplas på befintlig dagvattenledning. För att kunna fördröja 20mm på den egna fastigheten (i enlighet med kommunens dagvattenhandbok) måste fastighetsägaren vidta åtgärder. Förslag på åtgärder är att luta asfaltskytor mot grönytor samt ett underjordiskt dagvattenmagasin som i sin tur kan kopplas på befintlig dagvattenledning (se *Dagvattenutredning, Teknisk Service Lidköpings kommun*).

Vid ny- och ombyggnation kan dagvattenhanteringen behöva kompletteras, dessa bekostas av exploatören.

Värme

Förutsättningar:

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Lidköpings Energi ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler i fasad. Fjärrvärme finns i Svartebäcksgatan och längs med gång- och cykelvägarna inom planområdet i öst- västlig riktning och mellan skolans fastighet och fotbollsplanen.

Förändringar:

Nya byggnader kopplas på befintliga ledningar. Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

El

Förutsättningar:

Fastigheterna inom planområdet är kopplade till Lidköpings Elnät. Lidköpings Elnät ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med varje enskild mätare.

Förändringar:

Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Bredband

Fastigheterna inom planområdet är kopplade till bredband. Lidköpings bredband ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad. Ledningar finns i Margretelundsgatan, längs med gång- och cykelvägarna i öst-västlig riktning, samt på befintlig parkering ut mot Margretelundsgatan som planläggs för kvartersmark.

Förändringar:

Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska utformas enligt regler och krav som finns i "Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar", antagen av KF 2011-10-31 §189.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015.



Figur 21. Planprocessen enligt ett standard förfarande

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas våren 2019 om inget oförutsett sker.

Huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lidköpings Elnät ansvarar för eldistribution inom området. Lidköpings bredband ansvarar för fiber. Lidköping energi ansvarar för fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör fastighetsreglering genom att överföra del av Margretelund 1:1 (se gul markering nedan) till Ollonborren 1, båda fastigheterna ägs av Lidköpings kommun. Planförslaget möjliggör även nybildande av fastighet (se orange markering nedan) från Margretelund 1:1. Den nybildade fastigheten kommer i första hand erbjudas till Lidköpings kommun, om intresse inte finns går fastigheten ut på markanvisning. Markanvisningsavtalet reglerar hur och när anläggningarna ska utföras och finansieras.



Figur 22. Illustration över föreslagen fastighetsbildning.

Förrättningskostnader

Köparen av marken svarar för fastighetsbildningskostnader vid fastighetsreglering.

Ledningsrätt och servitut

Det finns fjärrvärmeledningar parallellt med Svartebäcksgatan som i samband med fastighetsregleringen kommer att hamna på kvartersmark. Ansökan om ledningsrätt kommer att behövs sökas i samband med fastighetsbildningsförrättningen, detta bekostas av köparen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för detaljplanens framtagande bekostas genom planavgift i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer medföra kostnad för kommunen (samhällsbyggnad) genom anläggande av parkering på Svartebäcksgatan. Kommunens (samhällsbyggnads) utgifter i samband med ett genomförande av detaljplanen redovisas i nedan i en exploateringskalkyl i tkr:

Investeringskostnad

Parkering	136
Hundrastgård	250
Summa investeringsutgifter	386

Exploateringsutgifter

Detaljplan	250
Geotekniskt utlåtande	100
Bullerutredning	25
Miljöhistorisk inventering	20
Summa exploateringsutgifter	395

Inkomster

Planavgift	209
Försäljning av kvartersmark	5 500
Summa exploateringsinkomster	5 709

Inkomster	5 709
Utgifter	- 781
Nettoexploatering, kassaflöde	4 792
Balansräkning:	
Anläggningstillgångar, skattekollektiv	386

Resultaträkning:	
Intäkter	5 709
Kostnader	- 395
Exploateringsresultat i resultaträkningen	5 178

<u>Drift- och underhållskostnader (kommunbidragsfinansierad verksamhet)</u>	
Underhållskostnad	1
Kapitalkostnad	21
Summa årlig kostnad	22

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är satt till 10 år.
Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.
Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner föras med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter att genomförandetiden gått ut men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Illustrationskarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — Planområdesgräns
- · - · - · Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns
- + — + — Administrativ gräns
- + · - · - · + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK₁	Hundrastgård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
P-PLATS	Parkeringsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
C	Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
S	Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
D	Vård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
R₁	Idrottsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- ◇ Högsta byggnadshöjd är 7 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ◇ Högsta byggnadshöjd är 20 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ◇ Högsta byggnadshöjd är 14 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ◇ Högsta byggnadshöjd är 11 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 25 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

-  Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §
- n₂ Marken ska bestå av minst 20% vegetation inom fastigheten, PBL 4 kap. 10 §
- 1 Minsta lutning är 1 %. (Pilen pekar uppåt), PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a ₁	Marklov krävs även för att fälla träd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
----------------	--

Villkor för startbesked

a ₂	Startbesked får inte ges för byggnad som förhindrar genomfart förrän ny infart från Margretelundsgatan har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.
----------------	---

Lidköpings kommun
Samhällsbyggnad
531 88 Lidköping
0510-77 00 00

